历史建筑保护审查委员会
工作人员报告与建议

建筑物地址:	纽约 610-24 埃尔街	X	日程
地标/地区:	市中心老城区		同意拒绝
		X	概念评估
会议日期:	2015 年 2 月 26 日至 3 月 5 日	X	更改新建筑
历史建筑保护审查	14-242	X	拆除
申请号:		X	分区
审核委员:	史蒂夫. 卡尔科特		

根据西科克·克尔建筑公司准备的方案，纪念碑地产公司（Monument Realty）正在寻求 453 广场项目的概念评估，该广场位于纽约市中心老城区，毗邻海街和埃尔街的第 6 街区和第 7 街区。该项目包括翻新和改建埃尔街上 9 座主体大楼，以及拆除胡同内一幢 5 层楼的仓库，将其建成一座 11 层高的大楼，以做零售和住宅为主。具有特别价值的项目，申请人要从市长经纪人那里获得批准。。

前次评估

去年 11 月评估时，董事会决定该项目要与老城区协调，那就需要一个更小的天桥 - 最多 2-3 层高，横跨南/北街道，或者完全不用天桥 — 在胡同的大楼上方少修或不修建筑。也有人指出新建筑的设计应进行修改，使它更符合埃尔街建筑的比例和几何规模，楼顶公寓应完全纳入建筑设计。街景、胡同的路面、以及历史建筑物顶层的绿化概念都要考虑进去，并使得它们相互协调。

修订提议

该项目已将横跨胡同的 2-3 层天桥改为一层，并且是在二楼。高于胡同建筑物的两层建筑物高度也有所改动，从一层高的建筑物正面降低 6 英尺（从上次提议的 4 英尺 10 英寸开始增加），从二层高的建筑物正面降低 13 英尺 2 英寸（从上次提议的 2 英尺开始增加）；上面的楼层已从 7 英尺和 17 英尺 8 英寸开始降低。中间两层楼的设计也进行了修改，使其更有过渡作用，并更轻便（这些楼层也有两种选择- 一个是高于胡同大楼的二层建筑物；另外一个为高于胡同一层大楼的二层建筑物和高于胡同二层大楼的三层建筑物）。

塔楼的设计与砖石大楼互补，但又略有区别。东面的大楼将有一层的窗口；西面的大楼也有一层的窗口，这样就有了两层窗口，它们正好接应。这样做的意图是因为砖石属于灰色，便于它隐秘，并且不和以红砖为特征的历史建筑物相互竞争。楼顶公寓的设计也有了进展，并更全面地融入到设计中。

因为胡同的天桥已缩减为一层，两座历史悠久的建筑就成了额外的大厅入口处。616 埃尔街的现有大门将作为主要入口，该建筑物的内部已变为大厅。另外一个入口在 612，装修 612 的表面，降低入口。以前提到的在 622 新修的建筑物内的大厅入口，已转移到 624；现建议 622 做一层零售商铺。

评估

把胡同天桥缩减为一层，大大提高了项目的兼容性。两塔之间的视觉联系不够，每一个塔被解读为一个单独的结构，而不是一个横跨整个街区的大型建筑项目。用玻璃连接的那一层楼在整个街区的后端，它要很小，从而不会破坏胡同的整体性。

高于胡同建筑的楼层高度的降低也增强了提案的兼容性，过渡地板的设计在重量上变得更轻，顶部结构也更舒适。在楼层间的高度增加了楼梯的选择（两层盖在一层上的建筑和两层盖在三层上的建筑）使建筑物有活力，从而分散了眼睛对于胡同建筑和新建筑之间的高度差距的注意力。

虽然 614 和 616 的结构搬迁，通常使审核委员担忧这是否违背了拆迁条例。近年来，这些建筑已被全面重新加固过，搬迁不会影响历史建筑材料。从 612 的入口通过 614 来到 616 的新大堂，尽管这个内部入口并不是特别理想，但是它完全在大楼内部，并不会影响历史建筑。需要改进的是确保 614 有窗户，因为电梯将它和大楼的其它部分切断了，窗户将使这部分楼层有适当的照明，或者使用别的方法，（例如，商铺前面的橱窗展示），这样这部分楼体就不会看起来很暗并且被隔离开来。

降低 612 通向人行道入口处的提议，这于全局并不是很协调，因为它会改变建筑物入口处和街道原有的关系。然而，建筑物的完整性也在一定程度上有所改变，因为砖石窗口比例的修改，还有拆除楼梯、门边和前门的提议并不具有创新性，也没有特色。市中心老城区的唐人街部分有许多以前的住宅楼，这些楼中的第一层已经改为商业用途（包括 624 埃尔街），所以在老城区的这种改变并不是没有先例。规模，细节和清晰的现代风格已经与周围的住宅和街景融合得很好。权衡过后，该项目在当前特定的情况下，将该楼的第一层改为无障碍进入似乎是最好的解决方案。

通过使用中性的、灰暗的有色砖，使该住宅楼的风格也有了改善，并且使历史建筑仍然成为整体的焦点。不同的高度、不同的窗户、较小的窗户和阳台，以及明智地使用丰富的色彩助于打破塔楼的规模，并提供多变的感受和视觉的趣味。由于他们的设计将继续改进，两个塔楼的变化应该加强，在未来进一步尝试使用特色元素，这些元素使得它们和唐人街更紧密地联系在一起。

建议

历史建筑保护审查办公室建议董事会找到修改过的设计概念，该概念使新建筑与老城区的特点相互融合，该项目由授权的市长经纪人审核拆迁许可。作为具有特别价值的项目，如果市长经纪人认为它与保护法案的目的相一致，该项目应该返回给董事会进行最终设计评审。